



МІНІСТЕРСТВО РОЗВИТКУ ГРОМАД, ТЕРИТОРІЙ ТА ІНФРАСТРУКТУРИ УКРАЇНИ

пр-т Берестейський, 14, м. Київ, 01135,
тел.: (044) 351-40-96, (044) 351-40-35, (044) 351-40-01,
E-mail: miu@mtu.gov.ua, сайт: www.mtu.gov.ua, код згідно з ЄДРПОУ 37472062

від _____ 20__ р. № _____

На № _____ від _____ 20__ р.

Міністерство юстиції України

У зв'язку із численними усними зверненнями об'єднань співвласників багатоквартирних будинків та громадських формувань щодо реєстрації юридичної особи – об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України повідомляє.

14.07.2023 Верховною Радою України прийнято Закон України № 3270-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо спрощення управління багатоквартирними будинками» (далі – Закон № 3270), який набрав чинності з 10.11.2023.

Законом № 3270 внесені суттєві зміни до положень статей 6, 10 Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» (далі - Закон про ОСББ), статті 10 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» (далі – Закон № 417), зокрема щодо уніфікації порядку скликання, проведення загальних зборів співвласників багатоквартирного будинку, порядку голосування на загальних зборах та оформлення рішення співвласників у багатоквартирних будинках, у тому числі для установчих та загальних зборів об'єднання співвласників багатоквартирного будинку (далі – ОСББ).

Впровадженими Законом № 3270 змінами статті 6, 10 Закону про ОСББ та статтю 10 Закону № 417 викладено в новій редакції.

За змістом статті 6 «Створення об'єднання. Скликання і проведення установчих зборів об'єднання» Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270):

- скликання установчих зборів ОСББ здійснюється ініціативною групою, яка складається не менш як із трьох власників квартир або нежитлових приміщень;
- установчі збори приймають рішення з питань порядку денного з можливістю їх обговорення;



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



13331/37/14-23 від 26.12.2023

- установчі збори приймають рішення про створення об'єднання, визначення особи, уповноваженої на підписання та подання документів для проведення державної реєстрації об'єднання як юридичної особи, а також затверджують його статут. Установчі збори уповноважені приймати й інші рішення, віднесені цим Законом до повноважень загальних зборів об'єднання. Перший склад правління та голова правління обираються за рішенням установчих зборів;

- участь в установчих зборах ОСББ співвласники можуть брати безпосередньо, а також дистанційно у режимі відеоконференції (за наявності технічної можливості);

- волевиявлення співвласників встановлюється шляхом поіменного голосування. Під час підрахунку голосів враховуються голоси, подані під час проведення загальних зборів, а також, у разі участі співвласників в установчих зборах ОСББ дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, - шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, та голосів, отриманих під час письмового опитування (у разі його проведення). Голосування представником співвласника здійснюється в порядку представництва згідно з вимогами цивільного законодавства.

Рішення вважається прийнятим, якщо за нього проголосували співвласники (їх представники), загальна кількість голосів яких становить більше половини загальної кількості голосів усіх співвласників.

Кожний співвласник (його представник) під час голосування має кількість голосів, пропорційну до частки належної співвласнику площі квартири або нежитлового приміщення у загальній площі всіх квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку, крім випадків, визначених частинами десятою і п'ятнадцятою цієї статті. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної часткової власності, належна кожному співвласнику площа квартири або нежитлового приміщення визначається відповідно до його частки у праві спільної часткової власності. Якщо квартира або нежитлове приміщення належить співвласникам на праві спільної сумісної власності, для цілей цього Закону такі співвласники вважаються власниками рівних часток.

Якщо одна особа є власником квартир (квартири) та/або нежитлових приміщень, загальна площа яких становить більш як 50 відсотків загальної площі всіх квартир та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку, кожний співвласник має один голос незалежно від кількості та площі квартир або нежитлових приміщень, що перебувають у його власності.

Передбачені цією статтею електронні документи створюються з дотриманням Законів України «Про електронні документи та електронний документообіг», «Про електронні довірчі послуги».



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002C8D0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



13331/37/14-23 від 26.12.2023

Вимоги до оформлення рішення установчих зборів ОСББ та умови, що має містити протокол установчих зборів встановлено частиною 23 статті 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270).

Однією з умов, що мають бути відображені у протоколі є інформація про кожного співвласника (його представника), який взяв участь в установчих зборах, у тому числі дистанційно з використанням технічних засобів електронних комунікацій у режимі відеоконференції, або письмовому опитуванні, а саме:

прізвище, ім'я, по батькові співвласника та його представника (у разі представництва особи);

номер квартири або нежитлового приміщення;

загальна площа квартири або нежитлового приміщення;

документ, що надає повноваження на голосування від імені співвласника (для представника).

Стаття 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270) не містить положень щодо зазначення у протоколі установчих (загальних) зборів ОСББ, зокрема інформації про документ, що підтверджує право власності на квартиру або нежитлове приміщення у багатоквартирному будинку в частині інформації про власника (співвласника) такого приміщення, який брав участь у голосуванні чи письмовому опитуванні.

Крім того, стаття 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270) не містить положень щодо обов'язковості додавання до протоколу установчих зборів листків письмового опитування та/або листків опитування, створених у формі електронних документів та підписаних шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису.

Частинами 24, 25 статті 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270) встановлено, що листки опитування, створені у паперовій формі, пронумеровуються, прошнуровуються та зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою.

Листки опитування, створені у формі електронних документів та підписані шляхом накладення електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, зберігаються правлінням або іншою уповноваженою співвласниками особою на електронному носії інформації у форматі, що дає змогу перевірити їх цілісність на такому носії.

Установчі документи об'єднання (протокол установчих зборів та статут об'єднання) підписує голова установчих зборів або інша уповноважена зборами особа (частина 26 статті 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270)).

Державна реєстрація об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб. Об'єднання вважається утвореним з дня його державної реєстрації (частина 27 статті 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270)).



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



13331/37/14-23 від 26.12.2023

Державна реєстрація змін до статуту об'єднання проводиться у порядку, встановленому законом (частина 28 статті 6 Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270)).

Додатково слід зазначити, що запровадженими Законом № 3270 змінами норму статті 10 Закону № 417 щодо оформлення протоколу зборів за формою, затвердженою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної житлової політики, скасовано. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 25.08.2015 № 203 «Про затвердження форми протоколу зборів співвласників багатоквартирного будинку», зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 вересня 2015 р. за № 1083/27528, на підставі наказу Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 24.10.2023 № 970 визнано таким, що втратив чинність.

Враховуючи вищевикладене, з метою упередження соціальної напруги, а також забезпечення єдиного підходу до дій державних реєстраторів юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань під час проведення реєстраційних дій щодо юридичної особи – ОСББ, просимо Міністерство юстиції України сприяти у наданні роз'яснень (рекомендацій) таким державним реєстраторам стосовно алгоритму їх дій з урахуванням вищезазначених положень Закону про ОСББ (у редакції Закону № 3270).

Заступник Міністра

Наталія КОЗЛОВСЬКА

Наталія Мальована 351-49-20



ДОКУМЕНТ СЕД

Підписувач Козловська Наталія Вікторівна
Сертифікат 4FD4BFDE9E1BAF3A04000000E28900002CBD0100
Дійсний з 17.03.2023 16:43:00 по 17.03.2024 16:43:00

Міністерство розвитку громад, територій
та інфраструктури України



13331/37/14-23 від 26.12.2023